

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt kann durch eine empirische Auswertung der Kaufpreissammlung, die vom Gutachterausschuss geführt wird, beurteilt werden. Aus ihr werden in Abhängigkeit

- der Gebäudeart
- des Gebäudealters und der angesetzten Gesamtnutzungsdauer
- der Höhe des Sachwerts und dessen Grundlagen
- der angewendeten Alterswertminderung
- der Lage innerhalb der Gemeinde
- der Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts und
- des Bodenwertniveaus

Marktanpassungszu- und/oder -abschläge als sogenannte Sachwertfaktoren abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke werden folgende Sachwertfaktoren in Bereichen mit einem Bodenrichtwertniveau bis 99 €/m² abgeleitet und veröffentlicht:

vorläufiger Sachwert	150.000 €:	1,63
vorläufiger Sachwert	200.000 €:	1,45

Für das Wertermittlungsobjekt mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 134.000 € wird daraus ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,69 durch Extrapolation ermittelt. Aufgrund der Lage an der Mainzer Landstraße/B54 und der insbesondere zu Stoßzeiten starken Straßenfrequenzierung ist eine Anpassung erforderlich. Ein Abschlag in Höhe von 15 % wird als angemessen angesehen. Der Sachwertfaktor resultiert somit zu 1,44.

3.2.4.2 Wertentwicklung ab dem Datum der Datengrundlage

Die den Auswertungen zugrundeliegenden Daten, deren Ergebnisse im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlicht sind, beziehen sich auf Transaktionen aus dem Jahr 2023. Daher ist eine Wertanpassung zur Berücksichtigung der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.

Zur marktgerechten Betrachtung des jüngeren Marktgeschehens wird daher der vdp-Immobilienpreisindex für selbst genutztes Wohneigen-
tum/Eigenheime herangezogen, dessen Berechnungen auf Basis der Transaktionsdatenbank der vdpResearch, der Marktforschungsgesellschaft des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken, basiert.

Die Wertentwicklung betrug – 1,8 % ab dem 2. Quartal 2023 bis zum 4. Quartal 2024, was zu einem Index in Höhe von 0,982 resultiert.

3.2.5

Ermittlung des marktangepassten Sachwerts

Der vorläufige Grundstückssachwert ist durch die Marktanpassung, die aus statistisch gesicherten Erkenntnissen hergeleitet wird, an die gegenwärtig bestehende Angebots- und Nachfragesituation anzupassen.

vorläufiger Sachwert	134.000 €
Sachwertfaktor	x 1,44
vorläufiger marktangepasster Sachwert	192.960 €
Index Wertentwicklung Einfamilienhäuser	0,982
marktangepasster Sachwert	189.487 €

3.2.6

Ermittlung des Verkehrswerts

Aus dem marktangepassten Sachwert ist durch Berücksichtigung von marktgerechten Zu- und/oder Abschlägen zur Berücksichtigung von abweichenden Objekteigenschaften und von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen der Verkehrswert abzuleiten.

marktangepasster Sachwert	189.487 €
Wertminderung Mängel, Schäden	0 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-1.267,96 €
Verkehrswert rechnerisch	188.219 €
Verkehrswert gerundet	190.000 €

3.3

Ertragswert

3.3.1

Vorbemerkungen

Das Ertragswertverfahren wird im Falle des Wertermittlungsobjekts als vergleichendes Sekundärverfahren zur Überprüfung der ermittelten Werte auf Plausibilität angewendet. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwertanteil und dem Ertragswert der baulichen Anlage.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist vom nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen, soweit sie die zulässige Nutzung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen betreffen.

Aus dem Rohertrag (Jahresrohertrag) sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit die nicht durch andere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden.

Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag laut der Auskunft aus dem Melderegister der Gemeinde Elbtal, Einwohnermelde- und Gewerbeamt, per E-Mail vom 04.12.2024 von der Miteigentümerin/Schuldnerin und einer weiteren männlichen Person bewohnt. Informationen zu Mietverhältnissen liegen nicht vor. Es wird im Ertragswertverfahren fiktiv von einem Mietverhältnis ausgegangen, dem ein üblicher Formularmietvertrag zugrunde liegt unter der Annahme, dass kleine Reparaturen und Schönheitsreparaturen vom Mieter selbst getragen werden.

3.3.2 Marktgängigkeit als Mietobjekt

Das Objekt wird im derzeitigen Zustand unter Zugrundelegung der Lage, des Wohnwerts und unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse und angemessener Mietpreisgestaltung sowie angemessener Vermarktungsaktivität als mittelmäßig vermietbar beurteilt.

3.3.3 Ermittlung der Mieterträge

Bei der Ermittlung der marktüblich zu erzielenden Erträge als Netto-Kaltmieten werden Rechercheergebnisse aus aktuellen Angeboten vergleichbarer Mietflächen und eigene Erfahrungen aus einer konstanten Marktbeobachtung sowie Daten einer vom Sachverständigen geführten Datenbank unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften ermittelt.

Im Immobilienmarktbericht 2024 werden die Ergebnisse von Auswertungen der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH) von Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern im regionalen Marktbereich 3, wozu der Landkreis Limburg-Weilburg immobilienwirtschaftlich gezählt wird, veröffentlicht. Aus dem Jahr 2023 wurden 192 auszuwertende Verkaufsfälle analysiert. Deren durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 7,30 €/m² bei einer Spanne von 4,86 €/m² bis 11,35 €/m² bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 191 €/m² (Spanne 40,00 €/m² bis 620,00 €/m²) und einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Gemäß einer Abfrage der Auswertung der vdpResearch GmbH der vdp-Transaktionsdatenbank Stand 11/2024 werden für eine 70 m² große Wohnung in gutem Zustand durchschnittlich folgende Mieten gezahlt:

Wohnungsmieten in €/m ²	Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	12,90	10,30	8,70	7,50
	gut	11,70	9,10	7,90	6,50
	mittel	10,90	8,60	7,30	6,20
	einfach	10,60	8,30	7,10	6,00

Gemäß einer Recherche auf www.immobilienscout24.de werden Häuser im 1. Quartal 2025 in der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjekts im Durchschnitt für ca. 7,86 €/m² als Mietobjekte angeboten.

Somit wird die marktüblich zu erzielende Miete in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und aufgrund eigener Marktrecherchen unter Berücksichtigung des Alters, der Ausstattung, der Größe, des Zustands und der Lage angenommen.

Als ortsübliche, marktüblich zu erzielende Mieten werden als Ergebnis der vorstehend erläuterten Analyseschritte angesetzt:

Wohnfläche:	7,00	€/m ²
Garage:	50,00	€/Stk.

3.3.4 Bewirtschaftungskosten

Vom Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben) abzuziehen, soweit sie nicht durch andere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Sie setzen sich zusammen aus:

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung entstehen
- Mietausfallwagnis

Der Sachverständige ermittelt die Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung des Ertragswertmodells, das der Herleitung der im Immobilienmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Bewirtschaftungskosten sind auf der Grundlage der Ertragswertrichtlinie zu bemessen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag durch Abzug der im Folgenden aufgeführten Bewirtschaftungskosten.

3.3.4.1 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes durchschnittlich jährlich aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und damit die Ertragsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.

Instandhaltung: 13,00 €/m² Wohnfläche jährlich
99,00 €/Stk. Garage jährlich

Dabei wird davon ausgegangen, dass ein Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen selbst übernehmen würde.

3.3.4.2 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen die zu leistende Verwaltungsarbeit wie Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Verwaltung: 335,00 €/Wohnung oder Haus jährlich
44,00 €/Garage jährlich

3.3.4.3 Mietausfallwagnis

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand infolge von Mieterwechseln entsteht.

Mietausfallwagnis: 2,0 % pauschal des Jahresrohertrags

3.3.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom örtlichen Gutachterausschuss auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebauten und genutzten Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je größer das Risiko einer Investition in die Immobilie ist. Er ist in der Ertragswertermittlung von zentraler Bedeutung und bildet alle Beurteilungsaspekte des Wertermittlungsobjekts, wie zum Beispiel Lage, Ausstattung, Drittverwen-

dungsfähigkeit, Vermiet- bzw. Veräußerbarkeit sowie die Angebots- und Nachfragesituation ab.

Der den nachfolgenden Berechnungen zugrunde zu legende Liegenschaftszins ergibt sich aus den Verhältnissen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und aus dem Modell, das bei der Ableitung der im Immobilienmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen zugrunde gelegt wurde.

Im Immobilienmarktbericht 2024 werden die Ergebnisse von Auswertungen der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH) von Verkaufsfällen von Einfamilienhäusern im regionalen Marktbereich 3, wozu der Landkreis Limburg-Weilburg immobilienwirtschaftlich gezählt wird, veröffentlicht.

Aus dem Jahr 2023 wurde aus 192 auszuwertenden Verkaufsfällen ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,9 % ermittelt mit einer Standardabweichung von +/- 0,9 %. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 7,30 €/m² bei einer Spanne von 4,86 €/m² bis 11,35 €/m², das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau 191 €/m² (Spanne 40,00 €/m² bis 620,00 €/m²) und die durchschnittliche Restnutzungsdauer 35 Jahre.

Nach einer Untersuchung des Immobilienverbands Deutschland (IVD) mit Stand Januar 2024 lagen die bundesweiten durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für die Gruppe „freistehendes Einfamilienhaus“ zwischen 1,5 % und 4,0 % und für die Gruppe „nicht freistehendes Einfamilienhaus, Doppel-/Reihenhaus“ zwischen 1,5 % und 4,5 %.

Es wird ausgehend vom mittleren Liegenschaftszinssatz aus 2023 in Höhe von 0,9 % und einer Standardabweichung von +/- 0,9 % ein um 15 % erhöhter Liegenschaftszinssatz von 1,04 % abgeleitet und angesetzt unter Berücksichtigung der Lage an der Mainzer Landstraße/B54 und der insbesondere zu Stoßzeiten starken Straßenfrequentierung.

3.3.6 Wertentwicklung ab dem Datum der Datengrundlage

Siehe Punkt 3.2.4.2 Wertentwicklung ab dem Datum der Datengrundlage.

3.3.7 Ermittlung des Ertragswerts

61 m ² Wohnfläche EG	à	7,00 €/m ²	=	427,00 €
56 m ² Wohnfläche OG	à	7,00 €/m ²	=	392,00 €
1 Stk PKW-Garage	à	50,00 €/Stk	=	50,00 €
Monatsrohertrag gesamt				869,00 €
Jahresrohertrag	12	x	869,00 € =	10.428,00 €
./. Instandhaltung Wohnen	117 m ²	x	13,00 €/m ² =	1.521,00 €
./. Instandhaltung PKW-Garage	1 Stk	x	99,00 €/Stk =	99,00 €
./. Verwaltung Wohnen	1 Stk	x	335,00 €/Stk =	335,00 €
./. Verwaltung PKW-Garage	1 Stk	x	44,00 €/Stk =	44,00 €
./. Mietausfallwagnis	2,0%	von	10.428,00 € =	208,56 €
Summe Bewirtschaftungskosten			21,2% v. Rohertrag =	2.207,56 €
Jahresreinertrag				8.220,44 €
./. Bodenwertverzinsung	1,04%	von	15.000 € =	155,25 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				8.065,19 €
Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei einer Verzinsung von 1,04% und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren				21,9282
Ertragswertanteil der baulichen Anlagen				176.855 €
+ Bodenwertanteil				15.000 €
vorläufiger Ertragswert rechnerisch				191.855 €
Index Wertentwicklung Einfamilienhäuser				0,982
marktangepasster Ertragswert				188.402 €
Wertminderung wg. Mängel, Schäden, unfertige Bauleistungen				0 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-1.267,96 €
vorläufiger Ertragswert rechnerisch				187.134 €
Ertragswert gerundet				190.000 €
Ertragswert/Jahresrohertrag				18,2
Netto-Rendite (Jahresreinertrag/Ertragswert gerundet)				4,33%

4 Verkehrswerts

4.1 Vorbemerkungen

Es handelt sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Objekt, das im örtlichen Marktgeschehen im regelmäßigen Geschäftsverkehr vorwiegend in der Absicht zur Eigennutzung gehandelt werden würde.

Der Verkehrswert wird bei dem vorliegenden Wertermittlungsobjekt aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens abgeleitet. Der vorläufige Grundstückssachwert ist durch die Marktanpassung, die aus statistisch gesicherten Erkenntnissen hergeleitet wird, an die gegenwärtig bestehende Angebots- und Nachfragesituation anzupassen.

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens dient nur dem Vergleich und der Überprüfung der ermittelten Werte auf Plausibilität.

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks wird unmittelbar aus dem Bodenwert abgeleitet.

4.2 Verkehrswert

Der wurde vom Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2025 unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Eigenschaften festgestellt mit:

bebautes Flurstück 190, Flur 20, Gemarkung Mühlbach

Verkehrs-/Marktwert	190.000 €
(i. W.: einhundertneunzigtausend Euro)	

unbebautes Flurstück 187, Flur 20, Gemarkung Mühlbach

Verkehrs-/Marktwert	13.000 €
(i. W.: dreizehntausend Euro)	

5 Ergebnisse

5.1 Angaben zum Objekt gemäß Auftrag

Folgende Angaben, die gemäß Auftragsschreiben zu machen sind, erfolgen auf dem Kenntnisstand anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen und den Wahrnehmungen, die im Zuge des Ortstermins gewonnen wurden.

- a) welche Mieter und Pächter sind vorhanden

Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag laut der Auskunft aus dem Melderegister der Gemeinde Elbtal, Einwohnermelde- und Gewerbeamten, per E-Mail vom 04.12.2024 von der Miteigentümerin/Schuldnerin und einer weiteren männlichen Person bewohnt. Informationen zu Mietverhältnissen liegen nicht vor.

- b) wer ist gegebenenfalls der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Das Grundstück ist nicht nach dem WEG aufgeteilt. Es gibt daher keinen WEG-Verwalter.

- c) wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)

Laut Auskunft aus dem Gewerberегист der Gemeinde Elbtal, Einwohnermelde- und Gewerbeamten, per E-Mail vom 04.12.2024 ist im Wertermittlungsobjekt kein Gewerbebetrieb gemeldet

- d) sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden (Art und Umfang)

Im Zuge des Ortstermins wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

- e) besteht Verdacht auf Hausschwamm

Es liegen keine Angaben vor, ob im Wertermittlungsobjekt Hausschwamm vorhanden ist. In Ermangelung einer Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Im Zuge des Ortstermins wurden durch die Inaugenscheinnahme von außen keine Hinweise oder Verdachtsmomente vorgefunden, dass Hausschwamm vorhanden ist. Es wird davon ausgegangen, dass das Wertermittlungsobjekt bzw. das Gebäude nicht von Hausschwamm befallen ist.

- f) bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es liegen keine Angaben zu baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor. Im Zuge des Ortstermins wurden keine Hinweise oder Verdachtsmomente vorgefunden, dass baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

Es wird davon ausgegangen, dass in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt seitens der Bauaufsichtsbehörde keine Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

g) liegt ein Energieausweis vor

Ein Energieausweis steht dem Sachverständigen nicht zur Verfügung. Siehe hierzu Ausführungen unter 2.5.1.9 Energetische Eigenschaften.

h) Inhalt des Baulastenverzeichnisses

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg, Amt für Öffentliche Ordnung, Fachdienst Bauen und Naturschutz, Sachgebiet Allgemeine Bauverwaltung, vom 06.12.2024 sind bezüglich der wertermittlungsgegenständlichen Grundstücksfläche keine Baulasten eingetragen.

Datum, Unterschrift:
Hadamar, den 13.05.2025


Dipl.-Ing. Marcus Badmann



Anlagen:
Gemäß Abschnitt 1.6 Unterlagen